

ANEXO F. Memoria de Sostenibilidad Económica.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008 en la redacción dada por la Disposición Final 12ª, apartado 9, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, establece:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

En el caso que nos ocupa, el análisis se circunscribe a la incidencia que en la Hacienda Local tiene las propuestas introducidas en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró referida a las Tipologías Edificatorias.

2. OBJETIVOS

El Informe de Sostenibilidad Económica (en adelante ISE) se estructura en dos partes bien diferenciadas:

a) Impacto de la Modificación del Plan en las Haciendas Públicas afectadas.

En lo que concierne al impacto de la Modificación en las Haciendas, el objetivo del ISE es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles han sido las infraestructuras implantadas en base a la Modificación que se tramita y cuáles de ellas precisan de un mantenimiento municipal; una valoración económica de las nuevas infraestructuras, en su caso, y el mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación, en su caso; una designación de los previsibles ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la Modificación; y por último un

análisis del impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.

Debe señalarse que los proyectos de actuación para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las cargas de urbanización, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a desarrollar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. Por tanto, el coste de implantación de infraestructuras no supone impacto para la Hacienda Pública, ya que habrán de ser sufragadas en todo caso por los particulares.

b) Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En lo que respecta a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el objetivo del documento es establecer la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

El ISE deberá tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que un documento de planeamiento general deberá estudiar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos en relación a la correspondiente de suelo Residencial y Terciario, derivados del incremento de empleo y población que aquéllos conllevan.

En conclusión, el estudio se centrará, pues, en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local de Alajeró, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes de la Modificación en relación a las previsiones del Plan General que se modifica y estimando la cuantía de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, así como el análisis de la suficiencia de suelo para usos productivos.

3. INFORMACIÓN SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

El ISE se realiza en el marco de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró (Tipologías Edificatorias).

El planeamiento actualmente vigente en el municipio de Alajeró lo constituye la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio y su Adaptación Plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de

Canarias (DL-1/2.000).

La entrada en vigor de la Revisión del PGOU tuvo lugar por Resolución número 79/2004 de fecha 20 de diciembre de 2004, por la que se hizo pública la normativa urbanística del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Alajeró (La Gomera), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C), de fecha 30 de junio de 2004.

Como puede apreciarse en el documento, el objeto de la Modificación del Plan General (Tipologías Edificatorias) es el plantear una nueva regulación de las condiciones de implantación de la edificación aislada en el territorio, que suponga el máximo reconocimiento del parque edificado que conforma actualmente los núcleos urbanos y asentamientos, dado que precisamente su existencia y estado de consolidación, en función de lo determinado en los artículos 50 y 55 del DL 1/2.000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTYENCA), significaron la clasificación como suelo urbano o la categorización de asentamiento rural del suelo que actualmente ocupan.

La Modificación del Plan General no reclasifica suelo, ni modifica los usos preestablecidos en el Plan General vigente, así como tampoco modifica la edificabilidad ni las alturas máximas autorizables. Sólo se limita a adecuar a las situaciones consolidadas los parámetros de superficie mínima de parcela, retranqueos y separaciones a linderos.

4. HACIENDA PÚBLICA: PRESUPUESTOS MUNICIPALES.-

La Hacienda Pública afectada por el expediente de Modificación del Plan General de Alajeró referido a las Tipologías Edificatorias es el Ayuntamiento de Alajeró.

INGRESOS LIQUIDABLES.-

La captación de recursos municipales en el ayuntamiento de Alajeró, como en todos los municipios se realiza por los siguientes capítulos:

1. Impuestos directos: son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa, es decir, personalmente.
2. Impuestos indirectos: son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
3. Tasas y otros ingresos: incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la

cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas, etc.).

4. Transferencias corrientes: son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

5. Ingresos patrimoniales: son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.

6. Enajenación de inversiones reales: son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales.

7. Transferencias de capital: equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario, obras de infraestructura, etc.

8. Variación de activos financieros: son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.

9. Variación de pasivos financieros: refleja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito.

GASTOS LIQUIDABLES.-

Al igual que con los ingresos, para los gastos municipales existen también unos capítulos que son comunes a todos los municipios, los cuales se relacionan a continuación:

1. Gastos de personal: recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.

2. Compras corrientes: incluye los gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, carburante etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.

3. Gastos financieros: incluye los intereses por préstamos y los gastos bancarios.

4. Transferencias corrientes: se refiere a las subvenciones que el ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.

5. Inversiones reales: son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.

6. Transferencias de capital: son las aportaciones que el ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.

7. Activos financieros: Constituye los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.

8. Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

5. IMPACTO DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE ALAJERÓ.-

5.1.- IMPACTO SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES.-

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir de tres variables: el excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuesto de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

Excedente de aprovechamiento municipal.-

Según la legislación urbanística el excedente de aprovechamiento lucrativo que corresponde al ayuntamiento es del 10% de la edificabilidad del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado (Unidades de Actuación).

La Modificación del Plan General de Alajeró referido a las Tipologías Edificatorias, no clasifica nuevo suelo ni reclasifica el ya existente; no delimita nuevas unidades de actuación en suelo urbano; no modifica la edificabilidad media del suelo urbanizable ni la del suelo urbano; no altera los usos permitidos por el Plan General vigente.

En consecuencia, tampoco se altera el aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento (10% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable y del urbano no consolidado), por lo que los ingresos por este concepto tampoco varían.

Tasas por licencias e impuesto de construcción.-

Toda vez que la Modificación del Plan General significa, en líneas generales, la disminución de la superficie mínima de las parcelas, que implica el aumento del número potencial de viviendas (aunque no del potencial de habitantes), ello repercute en un incremento de los ingresos por tasas por los servicios municipales (Cuota tributaria por solicitud de Licencia de Obras), pero no del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) que se calcula en función de la superficie de las construcciones, que, como ya se ha dicho, no varía con la presente Modificación del Plan General.

Recaudación por Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).-

El número de inmuebles aumentará en función de los nuevos parámetros que se asigna a la parcela mínima edificable en el documento de Modificación del PGOU. Sin embargo, el Impuesto

sobre Bienes Inmuebles en teoría no habría de aumentar si se calcula fielmente en función de la superficie construida, que, como ya se ha referido, se mantiene.

En cualquier caso, nunca disminuirán los ingresos por este concepto como consecuencia de la Modificación del PGOU.

Otras posibles fuentes de ingresos .-

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE), el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, entrada de carruajes y el incremento de las transferencias del Estado y de la Comunidad Autónoma. Estos ingresos son, sin embargo, de difícil estimación.

5.2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES.-

La mayor parte de los principales gastos que generará la ejecución del Plan General se realizarán con cargo a cada una de las respectivas actuaciones, con lo cual no es necesario que el municipio realice importantes inversiones en infraestructuras para su desarrollo. Sin embargo, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos.

Por cuanto se refiere a la Modificación del Plan General que se tramita, dichos gastos no se alteran, toda vez que, como ya se ha señalado, la Modificación no cambia en absoluto la ordenación previa, salvo en la manzana 3.14 del Área A-3 (Trincheras) en la que la Modificación incorpora peatonales preexistentes ya urbanizados que no estaban considerados como tales en el Plan vigente.

Respecto a los sistemas generales, equipamientos y espacios libres de uso público, tampoco se producen variaciones en relación al Plan General vigente, con la salvedad del espacio público AL-1.2 del casco de Alajeró ya urbanizado por el propio Ayuntamiento según la ordenación que incorpora el expediente de Modificación.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos previsto por los impuestos correspondientes por la prestación de dichos servicios.

6.- CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

- La Modificación del Plan General (Tipologías Edificatorias) no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna nueva obra de infraestructura básica, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por dicho aspecto.

- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales, que no varían con la Modificación, al mantenerse la ordenación urbanística previa del Plan General.

- Tampoco se prevén aumentos relevantes ni disminuciones en los ingresos por impuestos y tasas municipales.

- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan se mantienen invariables.

En definitiva, no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

Todo lo anteriormente expresado demuestra la viabilidad económica de la Modificación de Plan General (Tipologías Edificatorias), dado que su desarrollo no depende de recursos municipales.

Santa Cruz de Tenerife, 8 de Enero de 2018

Ágata Gómez Rosales, Arquitecto.

G. Alegaciones formuladas en el trámite de Información Pública, informes y propuestas de resolución.



1ª ALEGACIÓN

AL ILTE. AYUNTAMIENTO DE ALAJERO

ALEGANTE X vecino de Alajero, con domicilio en Carretera General nº 56 38812 Alajero, La Gomera, provisto de Número de Pasaporte [redacted] 15, (tfno. [redacted] 60), expone lo siguiente:

El 26 de junio pasado se publicó el anuncio por el que se sometía a información pública la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, por un periodo de un mes, a los efectos de formular alegaciones.

El que suscribe es propietario de un terreno situado en la zona denominada El Drago- que se identifica en el plano adjunto bajo el número uno-, el cual en el planeamiento general correspondiente a la Resolución de 5 de agosto de 1997, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 29 de julio de 1997, relativo al Texto Refundido del Plan General de Ordenación del municipio de Alajero figura en su totalidad como terreno de asentamiento rural y que actualmente se ha producido un cambio de clasificación de parte del mismo, toda vez que según Resolución de 26 de julio de 2004, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de junio de 2004, está incluido en el asentamiento rural AR-1.3, comprobándose que dicha superficie (que se identifica en el plano) se clasifica como suelo rústico, fuera del ámbito de dicho asentamiento.

Teniendo en cuenta la configuración de la propiedad, tal y como se refleja en el plano catastral, y con la finalidad de contribuir a la mejor ordenación del suelo incluido en el asentamiento rural, permitiendo su colmatación y desarrollo urbanístico en el marco legal establecido, facilitando así el ejercicio de los derechos inherentes a la propiedad del suelo a través de una ordenación uniforme de todo el suelo de el alegante,

SE SOLICITA se admita el escrito junto con la documentación que se adjunta, se tengan por formuladas alegaciones a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, y de conformidad con lo expuesto, se clasifique la totalidad del

suelo propiedad de él que suscribe,- tal y como anteriormente se recogía (Resolución de 5 de agosto de 1997, de la Dirección General de Urbanismo) - como suelo rústico de asentamiento rural, que permita su desarrollo urbanístico conforme a las previsiones legales.

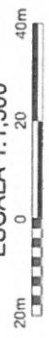
Santa Cruz de Tenerife, 21 de julio de 2017.

 [Redacted signature box]

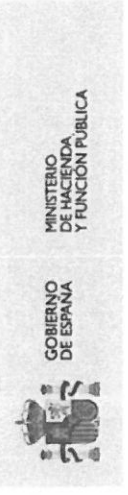
Fdo: [Redacted name box]

PLANO N° 1

Provincia de S.C. TENERIFE
Municipio de ALAJERO
Coordenadas U.T.M. Huso: 28 WGS84
ESCALA 1:1.500



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO
Sede Electrónica
del Catastro



CARTOGRAFÍA CATASTRAL Parcela Catastral: 000100100BS80E





www1.sedecatastro.gob.es dice:
 La Distancia medida es: 59.73 metros
 La Superficie cerrada es: 185.24 metros²
 El Perímetro cerrado es: 64.33 metros

Medida de distancias y superficies

X	Y
280220.67	3105432.81
280296.54	3105437.8
280296.85	3105442.47
280301.51	3105447.58
280321.96	3105436.42
280322.84	3105436.23
280322.21	3105436.24



ALAJERÓ
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ASENTAMIENTO RURAL:
AR-1 (ALAJERÓ-EL DRAGO)

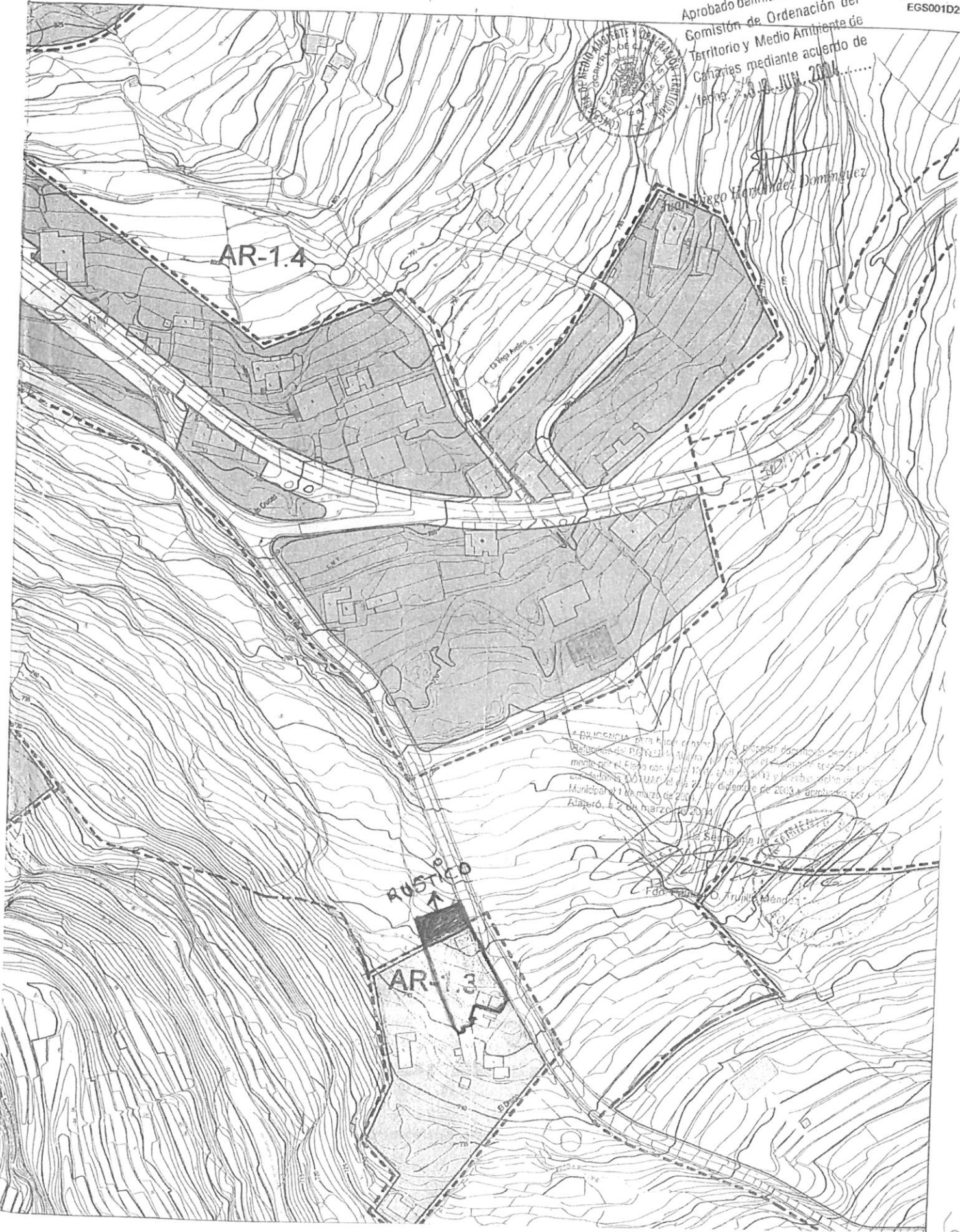
HOJA:
6 / 16

EGS001D21

Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
Fecha: 03 JUN 2014



Diego Hernández Domínguez



PLACENCIA para hacer cumplir el presente documento de ordenación de PORN 214/14, de fecha 11 de mayo de 2014, en el término municipal de ALAJERÓ, en virtud de la Ley 1/2014, de 13 de febrero, de modificación de la Ley 1/2013, de 20 de diciembre de 2013, aprobada por el Ayuntamiento de Alajeró, a 2 de marzo de 2014.

Fdo. Carlos O. Trujillo Méndez

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina: Registro General del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna 000003199

Fecha y hora de registro: 21-07-2017 10:04:35 (Hora peninsular)

Número de registro: 000003199_17_0002561

Presentación realizada en una oficina de registro de las Islas Canarias el 21-07-2017 09:04:35 (hora insular)

Interesado

Pasaporte: [REDACTED] 15
D./Dña.: ALEGANTE X
Dirección: CARRETERA GENERAL Nº 56
Municipio: Alajeró
Provincia: Santa Cruz de Tenerife
Canal Notif.: Dirección postal
Código postal: 38812
País: España
D.E.H.:
Teléfono: 620807160
Correo electrónico:

Información del registro

Resumen/asunto: ALEGACIONES MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ALAJERO
Unidad de tramitación de destino: Ayuntamiento de Alajeró L01380033
Ref. externa:
Nº Expediente:
Observaciones:

Formulario

Expone:

Solicita:

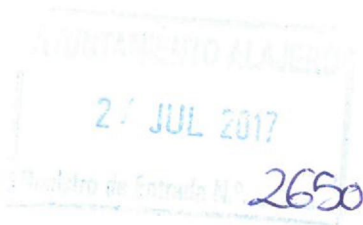
ALEGACIONES A LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ALAJERO, Y DE CONFORMIDAD CON LO EXPUESTO, SE CLASIFIQUE LA TOTALIDAD DEL SUELO, TAL Y COMO ANTERIORMENTE SE RECOGIA (RESOLUCION DE 5 DE AGOSTO DE 1997, DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO) COMO SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL, QUE PERMITA SU DESARROLLO URBANISTICO CONFORME A LAS PREVISIONES LEGALES

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Observaciones
EP554615.pdf	5.37 MB	Copia electrónica auténtica	Documento adjunto	
Código seguro de verificación (CSV):	ORVE-a045972a098428f560021b32613ce121			
Enlace de descarga:	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/hash_firma_formularioweb/ORVE-a045972a098428f560021b32613ce121			

La oficina Registro General del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través del proceso de firma electrónica reconocida, declara que los documentos electrónicos anexados corresponden con los originales aportados por el interesado, en el marco de la normativa vigente.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.





2ª ALEGACIÓN

DOÑA ALEGANTE Y (7- 5-K), con domicilio a efectos de notificación en c/ Ruiz de Padrón, 82- 1º (38800 – San Sebastián de la Gomera), y teléfono de contacto 26, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE,

PRIMERO: En fecha 26 de junio de 2017 se procedió a la publicación en el BOP de Santa Cruz de Tenerife (número 76), de un anuncio del Ayuntamiento de Alajeró por el que se sometía a información pública por plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación, del Acuerdo relativo al Expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías edificatorias".

SEGUNDO: Que soy propietaria de la parcela situada en Calle las Trincheras, 37, sobre el que se me concedió, con fecha ocho de agosto de dos mil dieciséis, licencia de derribo y construcción de vivienda unifamiliar, estando la vivienda en fase de ejecución.

TERCERO: Que me considero con interés legítimo suficiente para personarme como parte interesada en el procedimiento.

CUARTO: Que dentro del plazo legal establecido, realizo las siguientes:

ALEGACIONES.

1.- No estoy conforme con el medio utilizado por parte del Ayuntamiento para afrontar la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, puesto que se ha seguido un procedimiento simplificado, sin proceder a la notificación individual y separada de cada uno de los interesados y/o afectados por dicha modificación; alegando urgencia, así como la necesidad de corregir los vicios existentes debidos a situaciones edificadas consolidadas. Considero que sí hay una alteración de los elementos de la ordenación estructural y del modelo territorial, puesto que, por esta vía se está introduciendo un mecanismo de "gestión privada" no prevista inicialmente en el Plan de Ordenación. Dicha gestión privada, salvo aclaración en contrario, parece suponer un cambio de calificación urbanística a suelo urbano no consolidado por la edificación. Igualmente, considero que sí se incrementa el volumen edificable establecido al alterar la superficie mínima edificable en la zona de "Ciudad Jardín"

2.- Considero sigue sin corregirse las deficiencias observadas por la COTMAC en su informe de dieciocho de enero de dos mil diecisiete, con la memoria o informe de subsanación de reparos. Especialmente, no se recoge si se vulneran derechos ya adquiridos o de imponen nuevas limitaciones a los propietarios. En particular, sobre lo ya señalado anteriormente en relación a la introducción de mecanismos de "gestión privada" donde antes no los habían.

1

Sigue sin motivarse suficientemente, a mi modo de ver, que la disminución de la parcela mínima edificable no signifique un potencial número de habitantes, puesto que si bien el coeficiente de edificabilidad se mantiene, no se mantienen los retranqueos y la superficie mínima edificable es menor. En ese sentido, deberían haberse dotado de nuevas áreas libres, lo que implicaría, dado el lugar donde se ubica el núcleo de las Trincheras, el cambio de calificación de parte del terreno que, actualmente, tiene protección paisajística (lo que implicaría, a su vez, la necesidad de cambiar la forma de tramitación de la Modificación del plan, que sería más bien una revisión). En particular, la parcela de mi propiedad, pasa de poder construir dos viviendas a ocho; lo que no considero tenga justificación alguna, habida cuenta de que ya está en proceso de ejecución una única vivienda unifamiliar aislada, con el cumplimiento de la normativa vigente.

3.- No se considera necesaria una Memoria económica, señalando el Ayuntamiento de Alajeró que no lo es al no existir posibles derechos indemnizatorios. Considero que debió realizarse dicha memoria, puesto que, en la actualidad, quedan viales por ejecutar en la zona de las Trincheras, así como zonas calificadas como áreas libres que no son de titularidad pública. Dada la calificación del terreno debe seguirse un trámite de expropiación y no emplearse el mecanismo de gestión privada. Esto es, se intenta trasladar la carga de esas obligaciones del Ayuntamiento a los propietarios.

4.- Más concretamente, en relación a la "gestión privada" perteneciente a las unidades de actuación 3.1, 3.2 y 3.3 no se concretan los propietarios o propiedades afectadas por dichas limitaciones y si dicha gestión privada debe ser asumida por los propietarios por un cambio en la tipología edificatoria y como consecuencia de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana. Igualmente, no se concretan cuotas ni porcentajes para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización. Habiéndose realizado un examen exhaustivo de las parcelas catastrales que se encuentran afectadas por la modificación, no entiendo no se haya aprovechado para realizar ese reparto equitativo. Considero, por tanto, no existe la debida transparencia ni información suficiente y, por tanto, tampoco considero adecuada la forma en la que se quiere realizar la modificación del plan, pues considero preceptiva una consulta a los propietarios afectados.

5.- Siguiendo con la cuestión de la "gestión privada" y ya como interesada directamente, puesto que el lugar donde se ubica mi parcela ha pasado, sin yo solicitarlo, pues ya en mi proyecto se realizan los retranqueos a colindantes y vía pública necesarios, a la calificación de Ciudad Jardín tipo B. Solicito se aclare si dicho cambio implica algún tipo de contribución a esa "gestión privada" y reparto equitativo de cargas o alguna obligación de cesión gratuita de terreno. Conforme a informe urbanístico previo a la adquisición de la parcela realizado por el propio Ayuntamiento de Alajeró, se calificó dicho terreno como suelo urbano consolidado por la edificación; sin que una modificación ulterior del Plan

pueda modificarlo, según reiterada doctrina jurisprudencial. En dicho informe urbanístico no se informó de ningún tipo de carga urbanística ni afecciones a viales, ni la constancia de la obligatoriedad de cesión gratuita de terreno; lo cual es lógico si tenemos en cuenta que se reconoció, expresamente, el carácter de suelo urbano consolidado por la edificación. Así también es calificado en la propia licencia a la que ya se hizo referencia anteriormente.

6.- De la documentación aportada se deduce la existencia de un cambio de alineaciones que puede afectar a mi parcela por el sur (viario) y el este (se crea una especie de cañada por donde discurren instalaciones municipales). Solicito aclaración al respecto. En todo caso, reitero mis reticencias respecto a la información que se suministró en el informe urbanístico previo a la adquisición de la parcela; informe que también se le suministró, en igual sentido y contenido, a la entidad que me vendió la propiedad.



QUINTO: Por todo lo anterior,

SOLICITO:

- Que se me remita la información solicitada en este escrito, así como que se realicen las aclaraciones necesarias, particularmente, en todo aquello que pueda afectar a mi parcela.
- Que se me informe de si los viales proyectados en el anterior plan y en esta modificación y que afectan a mi parcela, se encuentran englobados dentro de los viales que han de ser objeto de ejecución dentro de los cinco años siguientes, así como quién y cómo van a ser ejecutados; informando, concretamente del citado plan de redistribución de beneficios y cargas.
- En relación a lo anterior, solicito información de quiénes deben presentar en el plazo de un año los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución de los viales todavía no realizados y si se va a realizar algún tipo de comunicación a todos los propietarios de las parcelas existentes en "las trincheras" o si dichas cargas van a tener que ser afrontadas por aquellos que decidan embarcarse en una nueva construcción. Especialmente, solicito información de si dicha carga urbanística va a tener que ser satisfecha por los propietarios que van a ver consolidada su situación irregular, teniendo en cuenta los cuadros resúmenes incorporados al plan. En cualquier caso, sigo opinando que eso requiere de una información individualizada a los propietarios, quienes pueden verse afectados por una merma patrimonial importante, así como por un cambio de consideración en cuanto a la clasificación del suelo; circunstancia no permitida por la legislación, siendo así interpretado por reiterada jurisprudencia.

- Solicito aclaración de por qué la parcela de mi propiedad tiene una leyenda subrayada como que no cumple con la normativa o si es un error, puesto que sólo se encuentra subrayada la última casilla.
- Que conforme a la modificación del plan pretendida, dentro de las instrucciones generales se señala que la vía de borde hacia el sur habrá de tratarse con sumo respeto a su situación paisajística singular, por lo que los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada. Solicito se me informe si ello implica nuevas obligaciones por mi parte en relación a las previamente señaladas en la licencia municipal y se me explique qué muros de mi parcela puedan estar afectados; por si debo realizar alguna otra alegación en este sentido. En cualquier caso, no admito nuevas obligaciones no recogidas en licencia.
- Que solicito, formalmente, se me entregue memoria económica realizada para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana del año dos mil cuatro (para el caso de que se hiciera) y cuantos dictámenes o informes o documentos preceptivos para el adecuado conocimiento; dado que no se me informó en el informe urbanístico previo a la adquisición de la parcela. Igualmente, solicito se me informe de si, en el momento de la aprobación del Plan anterior, se realizó alguna notificación personal a propietarios, en particular, a los anteriores propietarios de mi parcela.
- Que solicito información sobre si esta modificación podría afectar, en algún sentido, a la licencia que tengo concedida. Considero que no puede afectar en nada a la citada licencia, según legislación urbanística aplicable; pero, con objeto de quedarme más tranquila, solicito certificación o dictamen emitido por la oficina técnica municipal o redactor del proyecto, respaldada por la secretaría de este Ayuntamiento.
- Que se paralice la aprobación del Plan, en tanto no se aclaren y motiven las circunstancias descritas en mi escrito, así como todo lo que solicito en éste, realizando las aclaraciones oportunas.

En San Sebastián de la Gomera, a 27 de julio de 2017.

Fdo. D.  ALEGANTE Y 

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ.



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ
 Plaza del Pueblo, 86
 38812 Alajeró
 Tlf: 922 895 155 / Fax: 922 895 376
 www.ayuntamientoalajero.es

AYUNTAMIENTO ALAJERÓ
 27 JUL 2017
 Registro de Entrada 117 2641

3ª DELEGACIÓN

SOLICITUD GENERAL

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL/DE LA INTERESADO/A			
Apellidos y Nombre / Razón Social		D.N.I. / CI	2X
Apellidos y Nombre del representante		D.N.I.	
Domicilio a efectos de notificación C/ TIJOCO 6, RES. LA FLORITA, ED. 7, 1-2			
Municipio S/CRUZ.	Provincia	Código Postal	Teléfono

EXPONE:
 EN RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALAJERÓ 2017

SOLICITA:
 ACLARAR LAS MODIFICACIONES RELACIONADAS CON LA MANZANA 1.9 Y EN ESPECIAL A LA PARCELA CON LA REFERENCIA CATASTRAL N° 9963101BS70965000314.
 SIN REESTIMAR LO ANTERIORMENTE ESCRITO TENGO DOS DUDAS
 1- PÁGINA 27, MANZANA 1.9 EN CUANTO A LA SUPERFICIE DE LA PARCELA APARECEN TRES MEDIDAS, DE LAS CUALES DOS RESALTADAS EN ROJO? (ANÁLISIS DEL ESTADO DE CONSOLIDACIÓN)

A cuyos efectos aporta la siguiente documentación:

- Copia compulsada DNI (obligatorio).
-
-

En Alajeró de La Gomera, a 27 de JULIO de 2017.

Fdo.:

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que sus datos personales serán incorporados y tratados a los ficheros titularidad del Iltre. Ayuntamiento de Alajeró. Podrán ser utilizados por el titular de los ficheros para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias. Igualmente se informa que podrán ser cedidos de conformidad con la legislación. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y, en su caso, oposición, mediante escrito dirigido al Iltre. Ayuntamiento de Alajeró, Plaza del Pueblo, nº 86 (CP 38812).

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ

2 - EN LA PÁGINA 77, MANZANA 1.9 CAMBIA LA TIPOLOGIA DE ABIERTA A CERRADA, CAMBIAN LOS METROS DE 361,75 A 338,32 Y SUBE LA EDIFICABILIDAD DE 0,6 A 1,8. NO ENTIENDO BIEN, REALMENTE CUALES SON LOS CAMBIOS.

SALUDOS CORDIALES



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ
Plaza del Pueblo, 86
38812 Alajero
Tlf: 922 895 155 / Fax: 922 895 376
www.ayuntamientoalajero.es

AYUNTAMIENTO ALAJERÓ
27 JUL 2017
Registro de Entrada Nº 1664

SOLICITUD GENERAL

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL/DE LA INTERESADO/A			
Apellidos y Nombre / Razón Social		D.N.I. / CIF	
[Redacted]		[Redacted] 2X	
Apellidos y Nombre del representante		D.N.I.	
[Redacted]		[Redacted]	
Domicilio a efectos de notificación			
CITIJOCOS 6, RES. LA FLORITA, EDIF. 1-2			
Municipio	Provincia	Código Postal	Teléfono
S/CRUZ	SANTA CRUZ DE TFE.	38009	619235390.

EXPONE:

EN RELACION A LA MODIFICACION DEL PGOU 2017.

AYER DIA 27/07/17 ESTUVE EN EL AYUNTAMIENTO Y D. BEGOÑA ME ATENDIO MUY AMABLEMENTE, INCLUSO LLAMO A LA EMPRESA EXTERNA QUE HIZO LA MODIFICACION DEL PLAN Y ME DITO QUE LO HICIERA POR ESCRITO EN REALIDAD ESPERABA PODER HABLAR CON ALQUIEN QUE ME DITERA PRESENCIALMENTE CUALES ERAN LAS MODIFICACIONES QUE AFECTABAN A LA CASA FAGONDORZ COSA QUE NO PUDO SER. D. NARY LA APARETADORA ESTA DE VIEACIO- DES HASTA EL LUNES, CON LO CUAL NO PRESENTE NINGUNA ALEGACION POR DESCONOCER EXACTAMENTE COMO AFECTABA A LA CASA ANTES MENCIONADA. HOY REVISANDO LA OVC VEO UNA LINDE DISTINTA A LA TRAZADA SOLICITA: HACE MAS DE 100 AÑOS.

QUE SE TOMEN EN CUENTA EL RECHAZO A ESTE CASI RETRANQUEO DEL LADO DE LA VEREDA YA QUE AYER FECHA VIGENTE NA DI ME LO DITO, LO HE VISTO HOY YO REVISANDO, Y NO VIVO EN ALAJERO. RUEGO TOMEN EN CUENTA LAS CIRCUNSTANCIAS.

A cuyos efectos aporta la siguiente documentación:

Copia compulsada DNI (obligatorio).

En Alajero de La Gomera, a 28 de JULIO de 2017.

Fdo.:

[Redacted Signature]

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que sus datos personales serán incorporados y tratados a los ficheros titularidad del Iltre. Ayuntamiento de Alajero. Podrán ser utilizados por el titular de los ficheros para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias. Igualmente se informa que podrán ser cedidos de conformidad con la legislación. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y, en su caso, oposición, mediante escrito dirigido al Iltre. Ayuntamiento de Alajero, Plaza del Pueblo, nº 86 (CP 38812).

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ

Informe a las alegaciones producidas en el periodo de Información Pública del documento de Modificación del Plan General de Alajeró.

En el trámite de Información Pública de la Modificación del Plan General de Alajeró referido a las tipologías edificatorias, se han planteado cuatro escritos de alegaciones:

Escrito nº 1.- D. ALEGANTE X

Escrito nº 2.- D^a. ALEGANTE Y

Escrito nº 3.- D^a. ALEGANTE Z

Escrito nº 4.- D^a. ALEGANTE Z

Alegación nº 1.- DON ALEGANTE X

Síntesis:

Manifiesta ser titular de terrenos situados en la zona conocida con el nombre de El Drago que, -según manifiesta- estaban incluidos en el Asentamiento Rural AR-1 (Alajeró-El Drago) (AR-1.3) en el documento del vigente Plan General aprobado según Resolución de la Dirección General de Urbanismo del 26 de Julio de 2004 por la que se hace público el Acuerdo de la COTMAC de 30 de Junio de 2004.

Señala que en la presente Modificación dichos terrenos han quedado excluidos del ámbito del Asentamiento Rural.

Solicita que vuelvan a incluirse dentro de dicho Asentamiento.

Informe y Propuesta de Resolución:

El documento de Modificación del PGOU que se tramita no altera en absoluto la clasificación ni categorización del suelo. Se limita a ordenar las tipologías edificatorias y su adecuación a la realidad del parque urbano edificado.

En consecuencia, no se producen modificaciones de las delimitaciones de las distintas clases de suelo ni la de sus categorías. Los asentamientos rurales quedan, pues, con la delimitación vigente.

Por otro lado, una vez revisada la delimitación del asentamiento rural AR-1 contenida en el Plan General aprobado definitivamente en junio de 2004 (documentación existente en la página web oficial www.territoriocanario.org), se comprueba que los terrenos a que se refiere la alegación NO ESTABAN INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL a pesar de lo que se indica en el escrito de alegaciones.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación, no habiendo lugar a lo que se propone.

Alegación nº 2.- D^a. ALEGANTE Y

Síntesis:

1. Expresa su disconformidad con el medio utilizado por el Ayuntamiento en la Información Pública, por no notificar individualmente a cada uno de los interesados.
2. Considera que se produce la modificación de elementos estructurales del Plan General y del modelo territorial porque se está introduciendo un mecanismo de “gestión privada” no prevista por el PGOU vigente.
3. Considera que en la modificación que se tramita existe un cambio de calificación urbanística.
4. Señala a su vez que se produce un incremento del volumen edificable establecido.
5. Considera también que siguen sin corregirse las deficiencias referidas a la vulneración de derechos adquiridos o la imposición de nuevas limitaciones a los propietarios.
6. Expresa además que se produce un aumento del potencial número de habitantes al disminuirse la parcela mínima.
7. Manifiesta que con la modificación propuesta, en su parcela podrían hacerse ocho viviendas, en vez de las dos que actualmente serían posibles.
8. Insiste en la necesidad de que la Modificación contenga una Memoria económica por existir viales y áreas libres sin ejecutar en la zona de Trincheras y propone la introducción del sistema de expropiación para la gestión del Plan en la zona. Concibe que el cambio de tipologías edificatorias produce afecciones al sistema de gestión del planeamiento y cree que en esta modificación se debían contener los mecanismos propios de los instrumentos de desarrollo del Plan (reparcelaciones, cuotas de participación, definición de las cargas, etc. etc.)
9. Hace una consulta sobre si el cambio de tipología edificatoria asignada a su parcela supone la generación de alguna nueva carga urbanística para la misma.
10. Solicita aclaración sobre la actualización de alineaciones de su parcela y sobre la ejecución de los viales que afectan a su parcela y de los plazos para dicha ejecución.
11. Solicita diversa información sobre muros, sobre la tramitación del Plan vigente y sobre si esta modificación afecta a la licencia de obras que tiene concedida.

Informe y Propuesta de Resolución:

1. El carácter general de la modificación no obliga al Ayuntamiento a la notificación individualizada de la propuesta de modificación de Plan General. Se sigue el procedimiento previsto en la legislación urbanística aplicable.

2. La modificación que se tramita no introduce ningún mecanismo de gestión privada nuevo como se señala, ni afecta en absoluto a la gestión del plan. Se mantienen los sistemas de gestión previstos por el Plan General vigente aplicables en cada caso.

Tampoco se alteran ni la clasificación ni la calificación del suelo, ni se modifican las áreas libres de uso público (zonas verdes); ni los sistemas generales, ni los equipamientos, ni las dotaciones comunitarias. Es decir, no se alteran los elementos estructurales del Plan, por lo que la Modificación no puede encuadrarse en la caracterización de estructural.

En la Memoria del documento queda justificado plenamente el carácter de las modificaciones que se plantean.

3. No se modifican los usos del suelo, por lo que la calificación urbanística se mantiene.
4. Al mantenerse la edificabilidad aplicable a las parcelas y no producirse cambios en la superficie de las mismas, no puede producirse aumento del volumen edificable como se señala.
5. Queda suficientemente justificado en la Memoria que los cambios que se introducen en la modificación no suponen merma de los derechos de los distintos propietarios, ni creación de nuevas obligaciones, ni generan derechos indemnizatorios, toda vez que no se alteran ni el uso, ni la edificabilidad, ni la altura máxima de las edificaciones; se flexibilizan los retranqueos obligatorios, la ocupación máxima de parcela y la dimensión de la parcela mínima; por lo que se genera la posibilidad de legalización de situaciones de consolidación previas al planeamiento.
6. El cálculo del número potencial de habitantes que se realiza en el plan general vigente y en la presente modificación se hace en función de la edificabilidad residencial de todo el municipio. Toda vez que la edificabilidad no se aumenta, lógicamente tampoco se incrementa el número de habitantes.
7. La asignación de la tipología Ciudad Jardín Grado B a la parcela de la solicitante no obliga a dividir la misma en superficies equivalentes a la nueva parcela mínima. Puede desarrollarse la edificación en parcelas superiores a la mínima y hacer el número de viviendas que estime en función de la superficie total que posee, siempre que las parcelas sean superiores a la mínima.
8. El hecho de que existan obras de urbanización que realizar no implica que la presente Modificación deba contener una Memoria Económica como plantea la solicitante, toda vez que los instrumentos de desarrollo de las distintas unidades de actuación delimitadas por el plan vigente y las que se puedan delimitar para resolver otras situaciones no previstas en el mismo, son los que habrán de contener la cuantificación de las distintas cargas urbanísticas y su distribución entre los distintos propietarios

incluidos en cada unidad en función de las cuotas de participación que a su vez habrá de definir.

Como ya se ha señalado, la presente modificación no altera el sistema de gestión del plan ni delimita nuevas unidades de actuación. Se mantienen las unidades ya delimitadas con los sistemas de gestión fijados por el plan.

9. En consecuencia, el cambio de tipología edificatoria y el simultáneo mantenimiento de la edificabilidad máxima no supone la generación de nuevas cargas para ninguna parcela ni cambios en los sistemas de gestión vigentes.
10. Las alineaciones de la parcela de la solicitante son exactamente las mismas que las fijadas por el plan general vigente. La labor de la Modificación en este sentido se limita a la actualización de las mismas en base a la utilización de una cartografía oficial más reciente en la que se aprecian circunstancias no contenidas en la cartografía utilizada en el Plan General de 2004. No se alteran ni el trazado de las vías ni de la zona libre de uso público que bordean a la parcela de la solicitante. Se incluye como servidumbre pública la antigua cañada que limita al este con dicha parcela, por la que discurren, además, diversas instalaciones comunitarias.
11. En cuanto a los plazos para la ejecución de la urbanización que bordea la parcela de la solicitante, en la que se está desarrollando la construcción de una vivienda, habremos de referirnos a lo determinado por la legislación urbanística vigente, que obliga a urbanizar todo el contorno de la misma y su conexión con los servicios urbanos existentes antes de producirse la primera ocupación de la vivienda.

En consecuencia, se propone desestimar completamente las distintas alegaciones contenidas en el escrito de D^a. ALEGANTE Y al no producirse ninguna de las observaciones que plantea (cambio de los sistemas de gestión del plan; modificación de la ordenación urbanística; modificación de la calificación del suelo; de la edificabilidad; etc) .

Alegaciones nº 3 y 4.- D^a. ALEGANTE Z

Síntesis:

Solicita información sobre las determinaciones de la Modificación del Plan que afectan a su parcela situada en la manzana denominada 1.9 del ámbito de Alajeró-Casco.

Consulta concretamente sobre los datos aparecidos en la página 27 del documento referidas a la parcela de referencia catastral 9963101BS7096S0001IH.

Señala además que en el cuadro existente en el expediente de Modificación (página 77), Comparativo de características generales del Área A-1 (Alajeró-Casco), Determinaciones del PGOU-2004 y estado actual, la tipología asignada a su parcela en el PGOU 2004 era la Abierta y el nuevo Plan le asigna tipología cerrada; manifiesta también que la edificabilidad cambia de 0,6 m²/m² a 1,8 m²/m² y que, por último, disminuye la superficie de la parcela.

Informe y Propuesta de Resolución:

En el Cuadro nº 1 de Análisis del Estado de Consolidación de las distintas parcelas se reflejan las medidas de las distintas parcelas catastrales que, de acuerdo a la cartografía del Catastro existen en la denominada manzana 1.9 a que se refiere la solicitante.

Se destacan en recuadro en color salmón aquellas parcelas que tienen superficie inferior a la mínima exigible según el planeamiento vigente en función de la tipología edificatoria que dicho plan le asigna.

A su vez, en dicho cuadro se comprueban otros datos tales como la tipología de la edificación asignada por el plan y la efectivamente consolidada en la parcela; la edificabilidad consumida y la máxima permitida por el plan, etc.

En el caso concreto de las catastrales 9963102BS7096S y 9963103BS7096S, señaladas en rojo, no alcanzan la superficie mínima de cien metros cuadrados que determina el plan vigente para la tipología de edificación cerrada. La parcela del compareciente (9963101BS7096S) sí cumple con la parcela mínima.

Por lo que se refiere a los datos que obran en el Cuadro Comparativo de las determinaciones del PGOU-2004 y la presente Modificación, hemos de señalar que la tipología cerrada del primer plan y la edificabilidad de 1,8 m²/m² no han variado en absoluto como se manifiesta en el escrito de alegaciones.

Varía la superficie de la parcela una vez hecha la nueva medición en base a la cartografía oficial actualizada, pasando de 361,75 m² a 338,32 m².

Toda vez que sólo se solicita información y no se producen alegaciones, no ha lugar, por lo que se propone desestimar como tal alegación.

Enero de 2018

Ágata Gómez Rosales, arquitecta

H. Informe sectorial del Cabildo Insular de La Gomera.



Excmo. Cabildo Insular
de La Gomera

C/ Profesor Armas Fernández Nº 2
S/S Gomera – CP:38 800
Tf. : 14 01 03 - 06 Fax: 14 01 51



Sr. Alcalde Presidente
Il.tre. Ayuntamiento de Alajeró
Plaza del Pueblo
C.P. 38870

ASUNTO: EVACUACIÓN DE CONSULTA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Considerando que mediante escrito con entrada en este Cabildo el 23 de junio del año en curso es solicitado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio y de espacios naturales protegidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 trámite de consulta a este Cabildo respecto de la modificación arriba indicada para lo cual se ha aportado certificado de acuerdo plenario y copia en formato digital de la misma .

Considerando que la solicitud ha sido remitida desde el registro general de esta corporación al Servicio de Política Territorial.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 33 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias ha sido emitido informe al respecto por los servicios de Política Territorial.

En este sentido se expone que analizando el contenido del mismo, se deduce que el objeto de la modificación del Plan General es el plantear una nueva regulación de las condiciones de implantación de la edificación aislada en el territorio, que suponga el máximo reconocimiento del parque edificado que conforma actualmente los núcleos urbanos y asentamientos, dado que precisamente su existencia y estado de consolidación, en función de lo determinado en los artículos 50 y 55 del DL 1/2.000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTYENCA), significaron la clasificación como suelo urbano o la categorización de asentamiento rural del suelo que actualmente ocupan.

Las propuestas de nueva regulación se plantean con el objeto de preservar además las características morfológicas que conforman el actual, paisaje urbano y rural tradicional sin romper su actual armonía.

El ámbito de la modificación es el conformado por las manzanas con uso residencial en tipología de Ciudad Jardín y Abierta de las áreas denominadas A.1 (Alajeró. Casco tradicional), A.2 (Trincheras) y los asentamientos rurales.

Las características de gran parte de la edificación que conforma los núcleos urbanos de Alajeró y de Trincheras, preexistente al Plan General de 2.004, no se adaptan a las de los tipos edificatorios de Ciudad Jardín o Edificación Abierta cuya regulación queda contenida en los Capítulos 2 y 3 del Título Décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU, se propone la definición de una nueva tipología edificatoria denominada "Ciudad Jardín Grado B" que pueda amparar la mayor parte de las edificaciones disconformes con el Plan General vigente en el sentido que se señala en el siguiente párrafo, definida en el apartado 6.1 de esta Memoria.

La nueva tipología edificatoria se asignará a las situaciones de disconformidad con el PGOU vigente referidas a los parámetros de separaciones a linderos, retranqueos, ocupación de la parcela y superficie mínima de parcela. Mantendrá los parámetros de uso y edificabilidad y altura máxima de la edificación, a los efectos de que la modificación no suponga aumento de la edificabilidad global de las áreas en que se aplica.

En función de ello se rehacen las correspondientes Fichas de Ordenación de las áreas A.1.- Alajeró (casco tradicional) y A.3 (Trincheras) en las que se contempla la asignación de esta nueva tipología a las zonas que se consideran.

Por otro lado, sin alterar en absoluto la ordenación vigente, la planimetría de las nuevas fichas ajustan las alineaciones a la mayor concreción de la cartografía actualizada, incorporando en el caso de Alajeró-casco la urbanización del viario ejecutado en las unidades de actuación UA-1.2 y UA-1.3 desarrolladas por el Ayuntamiento como propietario único.

Se incorpora, a su vez, en la Ficha A.1, la modificación del PGOU en la manzana 1.4 y EQ-1.3 y AL-1.4, aprobada recientemente.

Los ajustes realizados en el área A.3 (Trincheras) incorporan varios peatonales existentes en la manzana 3.14, por lo que queda subdividida en las 3.14 a), b), c) y d).

Así mismo, se incorpora una cañada o barranquillo existente en el interior de la manzana 3.15 por la que discurren además diversas instalaciones públicas, quedando esta manzana subdividida en las 3.15 a) y 3.15 b) y se ajustan los límites del Área a los contenidos en la Revisión Parcial del Plan General en el SAU-4.

En función de todo ello, se rehacen los Cuadros de características generales del área del Suelo Urbano contenidos en la Parte B de la Memoria Descriptiva y Justificativa del vigente Plan General (Datos numéricos resultantes de la Ordenación, páginas 52, 53, 57 y 58), en los que se incorporan las nuevas mediciones efectuadas sobre la vigente ordenación reflejada sobre cartografía actualizada.

En los siguientes cuadro se especifica la nueva tipología de Ciudad Jardín B, con la nueva redacción dada a los artículos:



Excmo. Cabildo Insular
de La Gomera

C/ Profesor Armas Fernández Nº 2
S/S Gomera – CP: 38 800
Tf. : 14 01 03 - 06 Fax: 14 01 51

Texto modificado:

Artículo 10.21. Separaciones a linderos y retranqueos.

Las separaciones a linderos y retranqueos mínimos serán los siguientes.

Grado	Separaciones a linderos (m)	Retranqueos (m)
Ciudad Jardín	3	5
Ciudad Jardín Grado B	*	**

* Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes

Se separará una distancia mínima de 1,50 metros hacia los linderos con el suelo rústico y con otras parcelas consolidadas con edificación aislada o no edificadas a las cuales el Plan asigna la tipología de edificación abierta o Ciudad Jardín

** Los retranqueos hacia la red viana (rodada o peatonal) serán libres

adores de la

figura como
Ciudad Jardín

Ocupación
máxima
(%)

33

**

an y con las

*** Salvo en los Asentamientos Rurales y Agrícolas, la tipología Ciudad Jardín Grado B admite el uso de Vivienda colectiva

Por tanto se llega a la conclusión, de que la modificación consiste en la ordenación pormenorizada de ámbitos de suelo urbano y asentamientos rurales, sin que haya cambios de las zonificaciones con respecto al Plan Insular de Ordenación de La Gomera. A este respecto, el Plan Insular no define esta ordenación pormenorizada limitándose a dar las características par su reconocimiento y ordenación que se llevará a cabo por los instrumentos de ordenación (Planes Generales de Ordenación y Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos, con competencia para ello) con pleno respeto a la Zonificación del PIOG.

Con respecto a la zonificación del planeamiento insular, los artículo 101 y siguientes del mismo aluden a los planeamientos urbanísticos referidos a los suelos urbanos y urbanizables.

Por otro lado, el artículo 222 establece los criterios para el Reconocimiento y Ordenación de los Asentamientos Rurales, determinándose en su punto 3.3 referido a la Edificación que las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a la colmatación interior del propio asentamiento rural.

No permitiéndose las tipologías o procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo intervenciones en edificaciones o construcciones con valor etnográfico o arquitectónico, de conformidad con la Directriz 63.2.c) de las Directrices de Ordenación General. Así mismo dispone que la edificación deberá ser necesariamente aislada, adosadas o medianeras, quedando prohibidas las tipologías de edificación en hilera o pareada, con la excepción de las edificaciones, construcciones e instalaciones

propias de la arquitectura tradicional gomera, que no cumplan con las citadas condiciones, para las que se establecerá una normativa específica.

Con respecto a la normativa de aplicación, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales Protegidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, dispone en su artículo 19. 1 letra E, *que el contenido de los planes insulares se concretará en: E) La fijación de los criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas, por tanto corresponde a los planes insulares determinar estos criterios, identificar y delimitar los AARR y AAAAA, sin que se establezcan criterios que corresponden a los planeamientos generales.*

Por su parte, el artículo 32 del citado texto legal va referido al objeto y determinaciones de los planes general de ordenación, disponiéndose :

" 1. Los planes generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las directrices de ordenación y en el planeamiento insular, para la totalidad del término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.

2. Los planes generales establecerán la ordenación estructural, conformando el documento denominado plan básico de ordenación municipal, y la ordenación pormenorizada del municipio, conformando el documento denominado plan de ordenación pormenorizada.

.....

B) Ordenación pormenorizada: constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de la ordenación estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución....."

Por otra parte el artículo 40 establece que las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.



Excmo. Cabildo Insular
de La Gomera

C/ Profesor Armas Fernández Nº 2
S/S Gomera – CP:38 800
Tf. : 14 01 03 - 06 Fax: 14 01 51

4. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, deberá comunicarse al Cabildo Insular correspondiente y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

Por tanto y a la vista de los preceptos señalados e informe evacuado se evidencia que la modificación pretendida consiste en la ordenación pormenorizada de ámbitos de suelo urbano y asentamientos rurales, NO existiendo cambios de las zonificaciones con respecto al Plan Insular de Ordenación de La Gomera, instrumento éste último que no define esta ordenación pormenorizada, limitándose a establecer los criterios par su reconocimiento y ordenación, la cual que se llevará a cabo por los instrumentos de ordenación con pleno respeto a la Zonificación del PIOG.

Dándose por evacuada la consulta a la que alude los preceptos anteriormente indicados, sin perjuicio de cualquier otro parecer que desde el punto de vista de la legislación sectorial pueda ser emitido.

En San Sebastián de La Gomera, a once de julio de dos mil diecisiete.

**El Consejero Insular del Área de Desarrollo del Territorio, Sostenibilidad
Turismo, Industria y Comercio**


Alfredo Herrera Castilla

I. Informe de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.-



AGENCIA CANARIA DE
PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

Servicio de Órganos Colegiados
R-103/2017



cert

REGISTRO DE SALIDA	
Nº Registro GRAL:	484295
APUN:	6871
Fecha:	26/09/2017

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alajeró
Plaza del Pueblo, s/n
38812 Alajeró
LA GOMERA

ASUNTO: Remitiendo documentación solicitada

De conformidad con lo solicitado en su escrito de fecha de registro de salida de 20 de junio de 2017 y de registro de entrada en la APMUN de 26 de junio de 2017 por medio del cual solicita "informe a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, a efectos de tener conocimiento de los posibles expedientes incoados el ámbito.", con motivo del acuerdo de aprobación inicial del expediente relativo a la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías edificatorias, adoptado en sesión plenaria ordinaria de 02 de junio de 2017, en virtud del principio de cooperación previsto en el artículo 141 de la Ley 40/2015, de 01 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y 17 y ss de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por medio del presente se adjunta informe técnico de fecha 12.09.2017 con la información solicitada.

Lo que se comunica y traslada a los efectos oportunos.

**LA DIRECTORA EJECUTIVA DE LA AGENCIA CANARIA
DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL**

Firmado
electrónicamente
20/09/2017

Ana María Batista García

La información contenida en la siguiente transmisión es confidencial y su uso únicamente está permitido a su destinatario. Si usted no es la persona destinataria de la siguiente transmisión, rogamos nos lo comunique de manera inmediata por teléfono (922 923930 – 928 211300) y destruya cualquier copia de la misma (tanto digitales como en papel).

AGENCIA CANARIA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

sta la consulta de 26/06/17 con registro de entrada APUN 26/06/17 realizada por el Ayuntamiento de Alajero en virtud de la cual solicita INFORME a los efectos de tener conocimiento de los posibles expedientes incoados en el ámbito de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero. "ologías edificatorias", consulta que emana de los requisitos contenidos en el Acuerdo adoptado por la COMTAM en sesión de 6 de febrero de 2017, en el Programa de gestión de expedientes de la Agencia en los ámbitos definidos: -A.1 Alajero, Casco Tradicional; A.3 Incheras y los Asentamientos Rurales, obteniendo el siguiente resultado:

pedientes:georeferenciados "en curso"
ENTAMIENTOS RURALES

Expediente	Tipo	Provincia	Isla	Municipio	Fecha Alta	Asunto	Denunciado	Lugar	Ref. Catastral	Planeamiento	ESTADO
2015-001340	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	09/10/15	AMPLIACION DE CONSTRUCCION EXISTENTE		ASERIO DE QUISE	0004090008570D	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-6	Traslado al servicio de Instrucción para su tramitación (08/06/17)
2013-001993	IM	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	19/12/13	CERRAMIENTO PARCIAL CON MUROS DE BLOQUES Y ENFOCADOS EN SU PARTE INTERIOR		ARGUADOVA	38003A018000515	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-4	Traslado al servicio de Instrucción para su tramitación (27/01/15)
2013-001084	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	17/06/13	CONSTRUCCION DE UN MURO DE PIEDRA IMPOSIBILITANDO LA ENTRADA A PARCELA POR UNA SERVENTIA DE PASO		GALÁN	38003A01600034	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-11	Efectuado requerimiento de legalización presentó LM de demolición
2013-000209	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	07/02/13	CONSTRUCCION DE UN CUARTO DE APEROS DE UNOS 4 METROS CUADRADOS ANEXO A LA VIVIENDA		CALLE TABAIBE Sn, ANTONCOJO.- ALAJERO	38003A00300043	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-3	Resolución nº 520 de 18/03/13 por la que se ordena suspensión de las obras.
2011-001302	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	11/10/11	CONSTRUCCION DE DOS CUARTOS DE APEROS		OS MOLINOS	38003A01500089	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-15	Resolución nº 2220 de 12/12/11 por la que se ordena la suspensión de las obras
2011-000628	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	08/06/11	CONSTRUCCION DE CUARTOS Y UNA PISCINA		AS CRUCES - ALAJERO	38003A01200093	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-14	Traslado al servicio de Instrucción para su tramitación (16/06/15)
2006-000319	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	24/04/06	CONSTRUCCION DE SALON PARA GANADO CAPRINA Y UN BAÑO PARA ALMACEN DE PIENSOS DE 100 M2		ANTONCOJO, LOMO GORDO	38003A0200017	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-3	Sin escanear
2006-000094	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	28/02/06	EDIFICACION DE 25 M2		AS CRUCES, FRENTE MESON LEMENTE	38003A01500232	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-14	Sin escanear
2005-000288	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	28/02/05	EDIFICACION DE MADERA DE 60 M2 (EN USO) Y CUBIERTA DE MADERA DE 36 M2 PARA GARAJE EN EJECUCION		FEENA	38003A01500153	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-14	completar escaneo
1999-000777	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	18/03/99	CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		OMO LOS CARDOS, JUNTO CAMPO FUTBOLL	99604028570965	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-14	Sin escanear
1999-000337	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	15/03/99	CONSTRUCCION DE UNA PLANTA		AS CRUCES	0016082008580E	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-14	Sin escanear
1997-000608	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	17/03/97	CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS		SARRIO DE AGALAN	0005010008570F	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-11	Sin escanear
1997-000578	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	19/06/97	CONSTRUCCION DE TRES ALTURAS, GARAJE, ALMACEN Y VIVIENDA		SARRIO ANTONCOJO	0007073008580C	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-3	Sin escanear
1997-000577	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	19/06/97	CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		AS CRUCES	0021035008580E	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-14	Sin escanear
1997-000572	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	06/05/97	CONSTRUCCION DE GARAJE		ANCON DE LUIS	0016077008580E	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-1	Sin escanear
1997-000392	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	08/04/97	CONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS		OS GUANCHES	0016100008580E	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-14	Sin escanear
1995-000726		SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	13/11/95	PREPARACION DE TERRENO PARA CONSTRUCCION		ARGA	0016060008580E	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-2	Sin escanear
1995-000538		SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	27/03/95	OBRAS DE ACCESO Y EXPLANACION DE TERRENO PARA VIVIENDA		ARGA	0017041008580E	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-2	Sin escanear
1995-000396	IM	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	14/02/95	DESMONTE DE UN SOLAR		SARRIO DE TARGA	0017048008580E	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-2	Sin escanear
1995-000173		SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	13/11/95	PREPARACION DE TERRENO PARA CONSTRUCCION		ARGA	0017048008580E	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-2	Sin escanear
1995-000172		SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	13/11/95	CONSTRUCCION DE VIVIENDA		ARGA	0016060008580E	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-2	Sin escanear
1994-000485	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	01/07/94	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y CONSTRUCCION DEPOSITO DE AGUA.		ARGA	38003A01500866	VIGENTE Clas.: SR - Cat.: SRAR-14	Sin escanear

A.1 (ALAJERO, CASCO TRADICIONAL)

Expediente	Tipo	Provincia	Isla	Municipio	Fecha Alta	Asunto	Denunciado	Lugar	Ref. Catastral	Planeamiento	ESTADO
2007-001272	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	24/08/07	OBRAS DE EDIFICACION SIN RESPETAR RETRANQUEOS		C/CASTILLA, JUNTO A TANQUES PUBLICOS	99629198570965	VIGENTE Clas.: SU - Cat.: SUCU	Traslado al Ayuntamiento por ser asunto de su competencia
2008-002948	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	20/11/08	CONSTRUCCION NAVE INDUSTRIAL		LOMO LOS CARDOS	9859607857095N	VIGENTE Clas.: SU - Cat.: SUCU	Traslado al Ayuntamiento por ser asunto de su competencia



AGENCIA CANARIA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL



3 (TRINCHERAS) (En planos dice A.3 y en texto dice A.2)

pediente	Tipo	Provincia	Isla	Municipio	Fecha Alta	Asunto	Denunciado	Lugar	Ref. Catastral	Planeamiento	ESTADO
96-000255	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	22/11/96	CONSTRUCCION DE EDIFICACION		TRINCHERAS	0004008008580A	VIGENTE Clas.: SU - Cat.: SUC	Sin escanear

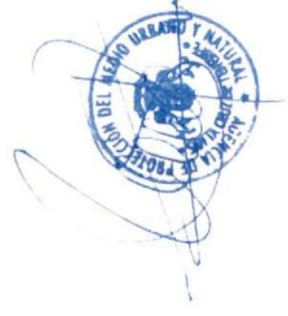
Expedientes no georreferenciados *en curso*

Relación de expedientes cuya clasificación de suelo no se ha podido comprobar por no estar georreferenciados ni sus documentos escaneados en el Gestor de expedientes (*):

Expediente	Tipo	Provincia	Isla	Municipio	Fecha Alta	Asunto	Denunciado	Lugar	Ref. Catastral	Planeamiento	ESTADO
2007-001373	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	17/10/07	CONSTRUCCION PARA CONVERTIR UN CORRAL EN UN CHALET	DESCONOCIDO	CARRERA ARGUALLODA		VIGENTE No informado	Sin escanear
2006-000595	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	09/11/06	CONSTRUCCION CUARTO DE MADERA DE 7,5 M2 EN AZOTEA		/EL LOMITO 58, IMADA		VIGENTE No informado	Sin escanear
2000-001400	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	22/01/00	CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO DE 35 VIVIENDAS		PLAYA SANTIAGO		VIGENTE No informado	Sin escanear
1997-000288	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	03/10/97	CONSTRUCCION DE 4 APARTAMENTOS PARA TURISMO RURAL		EL CABEZO-Bº DE SANTIAGO		VIGENTE No informado	Sin escanear
1996-000034	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	14/11/96	CONSTRUCCIONES DE VIVIENDAS	DESCONOCIDOS	ROQUES DE TARGA		VIGENTE No informado	Sin escanear
1995-000957	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	22/12/95	OBRAS DE CONSTRUCCION	DESCONOCIDO			VIGENTE No informado	Sin escanear
1994-000484	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	26/10/94	EDIFIC. DE DOS PLANTAS, SEMISOTANO Y APARTAMENTOS.				VIGENTE No informado	Sin escanear
1994-000278	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	29/04/94	CONSTRUCCION VIVIENDA DE UNA PLANTA, EDIFICACION DE DOS PLANTAS Y CUARTO				VIGENTE No informado	Sin escanear
1994-000077	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	26/10/94	EDIFICACION DE DOS PLANTAS, SEMISOTANO Y PISCINA - USO TURISTICO.				VIGENTE No informado	Sin escanear
1994-000075	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	14/07/94	MOVIMIENTO DE TIERRAS, MUROS DE CONTENCIÓN, CASAS PREFABRICADAS Y PISCINA.				VIGENTE No informado	Sin escanear
1994-000071	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	04/11/94	DESMONTE DE TERRENO DE 100 M2.				VIGENTE No informado	Sin escanear
1993-000256	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	01/02/93	EDIFICACIONES DE HORMIGON PREFABRICADO				VIGENTE No informado	Sin escanear
1993-000080	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	02/09/93	MEJORA SENDERO TURISTICO Y CONSTRUCCION VIVIENDA				VIGENTE No informado	Sin escanear
1993-000055	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	20/07/93	CONSTRUCCION DE DOS PLANTAS				VIGENTE No informado	Sin escanear
1993-000054	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	19/07/93	CONSTRUCCION DE 2 PLANTAS				VIGENTE No informado	Sin escanear
1993-000011	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	29/04/93	CONSTRUCCION EDIFICIO DE DOS PLANTAS				VIGENTE No informado	Sin escanear
1992-000075	IU	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LA GOMERA	ALAJERO	21/08/92	EDIFICACION DE HORMIGON PREFABRICADOS CON PILARES				VIGENTE No informado	Sin escanear

(*) El Programa de gestión de expedientes de la ACPMN entro en pleno funcionamiento en el año 2010, por lo que para acceder al contenido documental de los expedientes con anterioridad al referido año 2010 sería necesario consultar físicamente, uno a uno, lo referidos expedientes. U ordenar su completo escaneo y georreferencia.

LA ARQUITECTO TÉCNICO:



Firmado
electrónicamente
12/09/2017

**J. Informe de la Secretaría General de Transporte. Dirección General de
Aviación Civil.**



MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL



Alcalde de Alajeró
Ayuntamiento de Alajeró
Plaza del Pueblo, 86
38812 - Alajeró
(La Gomera – Santa Cruz de Tenerife)
Tel.: 922 895 155
Fax. 922 895 376

S/REF.

N/REF.

FECHA 6 de octubre de 2017

471180

ASUNTO: MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS (ISLA DE LA GOMERA – SANTA CRUZ DE TENERIFE) (EXP. 160337) (AEROPUERTO DE LA GOMERA) (APROBADO INICIALMENTE)

Con fecha de 2 de noviembre de 2016 tuvo entrada en la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea la solicitud por parte de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el documento previo a la aprobación inicial de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías Edificatorias" (Isla de La Gomera – Santa Cruz de Tenerife), conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

El 16 de marzo de 2017, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado con carácter desfavorable, ya que no quedaba acreditado que, en relación con los ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado afectados por las huellas de ruido del Aeropuerto de La Gomera en los que el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró prevé usos residenciales, la Modificación en tramitación, no aumentara el número de personas afectadas para dichos usos respecto al mencionado vigente planeamiento urbanístico municipal.

El Pleno del Ayuntamiento de Alajeró en sesión celebrada el día 2 de junio de 2017, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías edificatorias".

Con fechas de 21 y 27 de junio de 2017 tienen entrada en el Departamento sendas solicitudes por parte del Ayuntamiento de Alajeró, para que esta Dirección General emita nuevo informe preceptivo sobre la aprobación inicial de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías Edificatorias", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Una vez analizada la documentación recibida, se ha comprobado por parte de los Servicios Técnicos de esta Dirección General que no se ha presentado la

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 597 75 08
FAX: 91 597 85 14



acreditación solicitada en el informe evacuado con fecha de 16 de marzo de 2017, en relación con las afecciones acústicas. No obstante, en el apartado "7. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL PGOU-2004" de la Memoria aportada de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías Edificatorias" se indica, en relación con los cuadros comparativos incluidos en el apartado "10. DATOS COMPARATIVOS", entre otras cuestiones, lo siguiente:

"(...) se advierte en el cuadro referido Área A-3 (Trincheras) que la Modificación que se tramita disminuye la edificabilidad total y, con ello, el número de habitantes potenciales."

Asimismo, en relación con lo anterior, se ha comprobado que en el "CUADRO COMPARATIVO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA A-3 (TRINCHERAS) DETERMINACIONES PGOU-2004 Y ESTADO ACTUAL" del apartado 10, el número total de viviendas potenciales para las manzanas sometidas a las afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de La Gomera, correspondientes a las manzanas 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7a, 3.7b y 3.9, es de 54 viviendas según el PGOU-2004, y de 50 viviendas según la Modificación en tramitación.

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo anterior, esta Dirección General considera que queda acreditado que la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías Edificatorias" en tramitación, no aumenta el número de personas afectadas para el uso residencial respecto al vigente planeamiento urbanístico municipal.

Considerando lo anterior, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías Edificatorias" en lo que a las afecciones del Aeropuerto de La Gomera se refiere.

Independientemente de lo anterior, y dado que el "Plan General de Ordenación Urbana de Alajeró" fue aprobado definitivamente con informe desfavorable de esta Dirección General, se insta al Ayuntamiento de Alajeró a que promueva las medidas necesarias para adaptar su planeamiento a la normativa en materia aeroportuaria.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco



**K. Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de
fecha 16 de Octubre de 2017.**



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

SECRETARIA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCION GENERAL DE SOSTENIBILIDAD
DE LA COSTA Y DEL MAR
Subdirección General de
Domino Público Marítimo-Terrestre



FECHA:

S/REF:

NUESTRA/REF:

PLA01/17/38/0009

DESTINATARIO

AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ

Plaza del Pueblo, 86

38812 Alajeró, Santa Cruz de Tenerife

ASUNTO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE **ALAJERÓ** – ISLA DE LA GOMERA (SANTA CRUZ DE TENERIFE). TIPOLOGÍA EDIFICATORIAS

Con fecha 16 de Octubre de 2017, esta Dirección General ha emitido el siguiente informe, en relación al Asunto arriba referenciado.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

La Jefa del Área de
Planeamiento Urbanístico

Ana B. Moreno (Inocencio)



REF: PLA01/17/38/0009

ASUNTO: MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE **ALAJERÓ** - ISLA DE LA GOMERA (SANTA CRUZ DE TENERIFE). TIPOLOGÍA EDIFICATORIAS.

1.- OBJETO DEL INFORME

El Ayuntamiento de Alajeró remite a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas de Tenerife, el expediente arriba referenciado. Sobre el mismo se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en adelante Ley de Costas, al señalarse que se trata de un documento para Aprobación Inicial.

La documentación aportada, suscrita en abril de 2017, se presenta diligenciada y se compone de Memoria justificativa, Normativa modificada y Planos actuales y modificados.

Según se indica en la Memoria, el objeto de la Modificación del Plan General de Alajeró es plantear una nueva regulación de las condiciones de implantación de la edificación aislada en el territorio, que suponga el máximo reconocimiento del parque edificado que conforma actualmente los núcleos urbanos y asentamientos, así como preservar las características morfológicas que conforman el actual paisaje urbano y rural tradicional sin romper su actual armonía.

El ámbito de la modificación es el conformado por las manzanas con uso residencial en tipología de Ciudad Jardín y Abierta de las áreas denominadas A.1 (Alajeró. Casco tradicional), A.2 (Trincheras) y los asentamientos rurales.

2.- CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación aportada de la Modificación del Plan General y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. El municipio de Alajeró cuenta con los expedientes de deslinde siguientes:
 - DL-147-TF (O.M. 27 de junio de 2006).
 - DL-146-TF (O.M. 9 de abril de 2001).
2. De las zonas mencionadas en la Memoria, objeto de la Modificación del Plan General, se observa que:
 - 2.1. La zona **A.1 (Alajeró. Casco tradicional)**, se encuentra fuera de las determinaciones de la normativa de Costas.
 - 2.2. El área denominada **A.2 (Trincheras)** se ve afectada por la normativa sectorial de Costas, de acuerdo con el deslinde DL-147-TF.

En los Planos se dibujan de forma incompleta las líneas del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la servidumbre de protección.



Conforme lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, además de las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la servidumbre de protección, deberán reflejarse las líneas de ribera del mar, servidumbre de tránsito y zona de influencia, en todos los planos del instrumento de planeamiento objeto de este informe.

- 2.3. Las 11 áreas denominada **Asentamientos Rurales**, si bien en las Fichas de Ordenación pormenorizada hacen referencia a los planos de dichos Asentamientos, no se han aportado los planos referenciados, no pudiéndose comprobar si se encuentran afectadas o no por la normativa de costas.

A este respecto, deberá presentarse la documentación gráfica en el que se ubiquen todos los Asentamiento Rurales delimitados en la Memoria de la modificación del Plan General, con representación de todas las líneas señaladas en el párrafo anterior, a efectos de valorar la afección a la normativa de Costas.

3. En relación al área A.2 (Trincheras), una vez trasladadas con carácter orientativo todas las líneas del deslinde, se observa que la misma se encuentran fuera de la zona de dominio público marítimo-terrestre y de la servidumbre de protección, pero afectada por la zona de influencia, siéndole de aplicación la normativa sectorial de Costas, y así deberá señalarse expresamente en la documentación, en especial lo relativo al cumplimiento del art. 30 de la Ley de Costas relativo a que las construcciones deberán adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiéndose evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes y en los tramos con playa y acceso de tráfico rodado, se deberán prever las reservas de suelo necesarias para aparcamientos de vehículos fuera de la zona de servidumbre de protección.

3.- CONCLUSIONES

Todo lo expuesto constituye, de acuerdo a lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.

Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las consideraciones anteriores sobre el Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas de Tenerife, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

Madrid, 16 de Octubre de 2017

La Directora General

Raquel Orts Nebot



L. Subsanación de los reparos manifestados en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de fecha 16 de Octubre de 2017.

En relación a lo manifestado en el precedente Informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, en el plano del Área A.3 (TRINCHERAS), Hoja 1/5 -única zona próxima a la costa afectada por el expediente de modificación- se incorporan las líneas del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, la servidumbre de protección, la línea de la ribera del mar, servidumbre de tránsito y zona de influencia.

En la citada ficha se incorpora el texto relativo al cumplimiento del artículo 30 de la Ley de Costas, quedando así subsanado el reparo.

En cuanto a lo señalado sobre la necesaria presentación de la documentación gráfica en la que se ubiquen los Asentamientos Rurales, se estima que no es procedente, toda vez que el Asentamiento más próximo a la costa está situado a más de seiscientos metros de ésta, por lo que no resultan afectados por ninguna de las servidumbres reguladas en la Normativa de Costas.

Enero de 2018

AGATA GÓMEZ ROSALES, Arquitecta

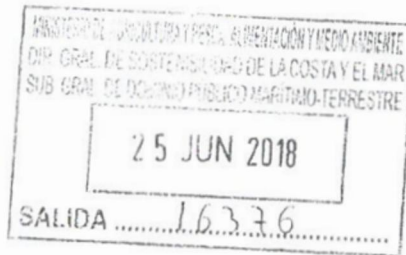
L. Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de fecha 15 de Junio de 2018.



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

SECRETARIA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCION GENERAL DE SOSTENIBILIDAD
DE LA COSTA Y DEL MAR
Subdirección General de
Domino Público Marítimo-Terrestre



FECHA:

S/REF:

NUESTRA/REF:

PLA01/17/38/0009-PLA02/01

DESTINATARIO

AYUNTAMIENTO ALAJERÓ
Plaza del Pueblo, S/N
38812 Alajeró



ASUNTO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE **ALAJERÓ** – ISLA DE LA GOMERA (SANTA CRUZ DE TENERIFE). TIPOLOGÍA EDIFICATORIAS.

Con fecha 15 de junio de 2018, esta Dirección General ha emitido el siguiente informe, en relación al Asunto arriba referenciado.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

La Jefa del Servicio
Planeamiento Urbanístico

Cristina García Anton



Begonia

Plaza San Juan de la Cruz, s/n
28071 Madrid
TEL. 91 597 60 00



REF: PLA01/17/38/0009-PLA02/01

ASUNTO: MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE **ALAJERÓ** - ISLA DE LA GOMERA (SANTA CRUZ DE TENERIFE). TIPOLOGÍA EDIFICATORIAS.

1.- OBJETO DEL INFORME

El Ayuntamiento de Alajeró remite a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas de Tenerife, el expediente arriba referenciado.

La documentación aportada, suscrita en enero de 2018, se presenta con diligencia, haciendo constar en el oficio de remisión que se trata de un documento previo a su aprobación definitiva, y se compone de Memoria justificativa, Normativa modificada y Planos actuales y modificados.

Sobre esta documentación se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en adelante Ley de Costas.

Según se indica en la Memoria, el objeto de la Modificación del Plan General es plantear una nueva regulación de las condiciones de implantación de la edificación aislada en el territorio, que suponga el máximo reconocimiento del parque edificado que conforma actualmente los núcleos urbanos y asentamientos, así como preservar las características morfológicas que conforman el actual paisaje urbano y rural tradicional sin romper su actual armonía.

El ámbito de la modificación es el conformado por las manzanas con uso residencial en tipología de Ciudad Jardín y Abierta de las áreas denominadas A.1 (Alajeró. Casco tradicional), A.2 (Trincheras) y los asentamientos rurales.

Esta Dirección General ya emitió informe en fecha 16 de octubre de 2017 con una serie de consideraciones a tener en cuenta relativas al grafiado de todas las líneas del deslinde, identificación en los planos de los Asentamientos Rurales, así como indicación expresa en la documentación del cumplimiento del art. 30 para el área A.2 (Trincheras).

2.- CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación aportada de la Modificación del Plan General y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. El municipio de Alajeró cuenta con los expedientes de deslinde siguientes:
 - DL-147-TF (O.M. 27 de junio de 2006).
 - DL-146-TF (O.M. 9 de abril de 2001).
2. De las zonas mencionadas en la Memoria, objeto de la Modificación del Plan General, se observa que:
 - 2.1. La zona **A.1 (Alajeró. Casco tradicional)**, se encuentra fuera de las determinaciones de la normativa de Costas.



- 2.2. El área denominada **A.2 (Trincheras)** se ve afectada por la zona de influencia, de acuerdo con el deslinde DL-147-TF.

En los Planos se dibujan de forma sensiblemente correcta las líneas de ribera del mar, deslinde del dominio público marítimo-terrestre, la servidumbre de tránsito, la servidumbre de protección y la zona de influencia. En todo caso, habrá de corregirse la servidumbre de tránsito en aquellas zonas donde queda incluida dentro del dominio público marítimo-terrestre.

Tal y como se solicitó en el informe de octubre de 2017, se ha incluido en la leyenda de los planos la obligación del cumplimiento del art. 30 de la Ley de Costas para esta área.

- 2.3. En relación a las 11 áreas denominada **Asentamientos Rurales**, sobre las que se solicitaba en el informe que se identificara su ubicación en un plano para poder comprobar si se encontraban afectadas por la normativa sectorial de Costas, se indica que todas ellas se encuentran ubicadas a más de 600 metros de la Costa, por lo que no se encontrarían afectadas por la misma, si bien no se aporta la localización solicitada.

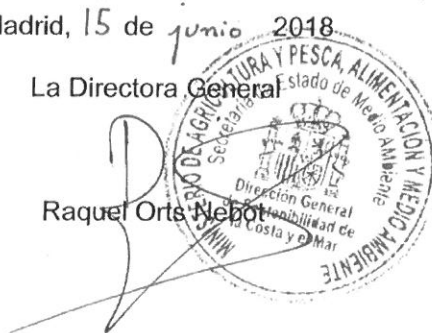
3.- CONCLUSIONES

Visto lo anterior, esta Dirección General informa favorablemente la Modificación del Plan General de Alajeró, siempre y cuando se tengan en cuenta las consideraciones realizadas en el presente informe.

Madrid, 15 de junio 2018

La Directora General

Raquel Orts Nebot





JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina: **631000 - R.AUX. M.AGRICULT. Y PESCA, ALIMENTACIÓN Y M.AMBIENTE (SJC)**
Fecha y hora de registro: **25.06.2018 11:15:56**
Nº registro: **20180990016376**
Nº de intercambio registral: **O00002023_18_00005388**

Interesado

Órgano origen:

Información del registro

Resumen/Asunto: **MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALAJERO - ISLA DE LA GOMERA TIPOLOGIA EDIFICATORIAS**
Unidad de tramitación de destino: **L01380033 - AYUNTAMIENTO DE ALAJERO**

Observaciones:

Anexos

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Hash	Observaciones
GOMERA.pdf	1,3 MB	Copia original	Documento adjunto al formulario	7560E887F9830D7E4F034B5EFF3E89C2	

Tipo transporte entrada:

Nº transporte entrada:

De conformidad con lo establecido en el Art.16.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se emite el presente recibo a los efectos de acreditación de presentación de documentos.

